

# 貨尾洪峰殺到 1.5萬伙觸危機線

## 疫下積壓2年供應 樓價租金下調壓力增

過去兩年新冠肺炎疫情影响導致的滯後供應而今殺到，新盤貨尾「洪峰」湧現。房屋局統計截至今年第三季，現樓貨尾多達1.5萬伙，為逾15年新高，直逼2007年的1.9萬伙歷史高位。地產界人士形容貨尾數量已觸及「危機線」。與此同時，新盤落成量則節節攀升，今年已有1.66萬伙，全年預測落成2萬伙，大量新盤待售及現樓落成，料會加劇樓價及租金的下調壓力。

香港文匯報記者 顏倫樂



現時新界區銀碼較細的現樓新盤仍有捧場客，市區減幅不多的貨尾成交異常淡靜。圖為恒地粉嶺北項目。資料圖片

房屋局昨公布，截至今年第三季，已落成仍未售出的新屋累升到接近1.5萬伙(實數為1.47萬)，為61個季度即逾15年的新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析，數據反映新冠疫情及持續加息打擊一銷情，新盤銷售緩慢，推高待售單位首向上觸及該行定義的1.5萬伙「危機線」水平。據該行定義，貨尾量1萬伙則到「警戒線」。翻查資料，本港對上一次現樓貨尾高峰在2006至2007年，當時連續三季現樓貨尾達到1.9萬伙的極高水平。(見表)

### 加息與疫症打擊銷情

疫情在過去兩年持續影響物料跨境運輸、地盤工程及售樓工作進度，大量新盤推遲至今年下半年才推出，包括海量現樓貨尾單位。值得留意，由於下半年美國持續大手加息及環球經濟疲弱等，過去普遍新盤到現樓階段能以更高價錢出售的景象不復再，多個近月推售的現樓貨尾銷情慢熱，要推更多優惠吸客，目前只有新界區銀碼較細的現樓新盤仍有捧場客，市區減幅不多的貨尾成交異常淡靜。其中較經典屬黃竹坑站晉環，9月時以現樓方式推售139伙，開賣當日未錄得成交。何文田芳菲8月底亦打

着現樓重推的旗號更新26伙價單，並新增5%優惠吸客，惟至今亦只售出8伙。而往後還有一大批現樓貨尾準備重推，包括日出康城LP10、啟德維港1號及九龍城瓏碧等，合共多達數百伙，在跌市下又沒有大幅減價，銷售壓力與日俱增。

### 潛在供應減至9.5萬伙

雖然今年第三季現樓貨尾按季增加300伙，但因未售出的樓花由之前約6.6萬伙減至第3季的6.3萬伙，而熟地單位(即可隨時動工單位)維持1.7萬伙，令未來3至4年一手私人住宅供應減少至9.5萬伙，按季減少3,000伙。團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，市況波動導致市場採取觀望態度，新盤推售緩慢下，未來潛在一手私人住宅供應數字將在高位徘徊。

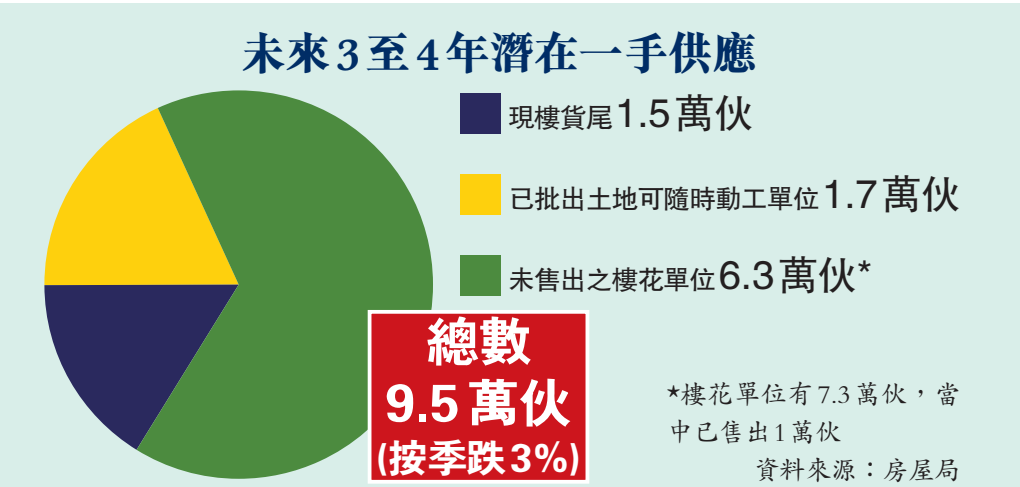
美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年新盤銷售量暫時只有約8,600伙，相信全年勢創自2013年一手銷售條例後新低。另一邊廂，綜合目前已推的樓花及現樓貨尾新盤，中原研究部在第三季選取的314個新盤，單位總數共119,044伙，登記售出102,492伙，貨尾量約16,340伙，其比重升至13.7%，是2014年第三季之

後的33個季度新高。展望第四季貨尾數字仍然高企，中原料貨尾比重向上逼近15%水平，以新界貨尾量最多，有7,598伙，九龍亦有6,639伙。而5間主要地產商中，第三季持有的現樓貨尾量，依次排名分別是新地(2,359伙)、恒地(2,274伙)、信置(1,894伙)、會德豐(1,218伙)及長實(421伙)。

### 全年落成量料超2萬伙

葉文祺指出，市況波動將讓市場傾向觀望，新盤去貨速度減慢，會令未來一手私宅供應量維持高位。而在現樓貨尾量急升的同時，新盤落成量亦見上升，今年首三季多達1.66萬伙，較去年全年1.44萬伙高出約15%，主要因疫情令原先預期去年落成的單位延至今年，預計全年落成量達到2萬伙以上。

業界指，大量新盤落成意味市場租盤短時間急升，加上經濟仍然疲弱，將對市場租金水平帶來壓力。施工量方面，第三季約1,400伙，雖然較第二季400伙顯著增加，但今年首三季合計施工量只有5,600伙，僅佔去年全年21,300伙約26%。由於目前仍有約1.7萬伙熟地，相信第四季動工量有力攀升。



### 哪個發展商最多貨尾？(截至今年第三季)

| 發展商 | 貨尾盤 | 單位        | 貨尾比重* | 按季升跌  |
|-----|-----|-----------|-------|-------|
| 新地  | 60個 | 2,359伙    | 7.4%  | ↓247伙 |
| 恒地  | 40個 | 2,274伙    | 15.8% | ↓313伙 |
| 信置  | 27個 | 1,894伙    | 13.7% | ↑578伙 |
| 會德豐 | 17個 | 1,218伙    | 18.9% | ↑598伙 |
| 長實  | 10個 | 421伙      | 5.4%  | ↑160伙 |
|     |     | 合計：8,166伙 |       |       |

註：1) 合作發展商之樓盤，登記宗數歸入負責銷售的發展商  
2) 貨尾數目已扣除重複登記部分，但未包括已推定但未重售之單位

\*佔項目單位數量比重

資料來源：土地註冊處、中原地產市場統計部

### 近期已居現樓之大型新盤貨尾情況

| 項目                     | 待售單位  | 狀況                     |
|------------------------|-------|------------------------|
| Park Yoho Bologna      | 約106伙 | 首輪價單推售60伙，同日售出58伙      |
| Wetland Seasons Bay第3期 | 約221伙 | 9月至今展開3輪銷售，累售約163伙     |
| KOKO HILLS             | 約179伙 | 2020年開售至今累售234伙，佔全盤56% |
| 晉環                     | 約174伙 | 9月21日開售139伙，惟全日「零成交」   |

資料來源：市場消息、一手成交紀錄冊 製表：記者 黎梓田

## 1個月拆息13連升 料快再加P



◆經絡按揭轉介曹德明預料下月本港銀行將上調最優惠利率(P)。資料圖片

香港文匯報訊(記者 莊程敏)隨着美聯儲下月議會議日期逼近，港元拆息全線上揚，香港銀行公會公布的最新香港銀行同業拆息(HIBOR)，隔夜拆息報2.44857厘，見1個月新高。與按揭利率相關的一個月拆息報3.11726厘，連升13天，見14年新高(2008年10月28日3.18214厘)，而對上一次連升13日是6月23日，當日拆息報0.82399厘。

### 業界料下月調升0.25厘

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預料，下月

本港銀行將漸進地上調最優惠利率(P)，估計加幅0.25厘。在息口上升情況下，將進一步推高新造按揭客戶的實際按息水平。

中原按揭董事總經理王美鳳亦預期11月本港銀行將上調P，加幅不少於0.25厘，屆時實際按息將升至3厘，介乎2.875厘至3.125厘水平。以平均按揭額約500萬元、30年期為例，按息由2.725厘加至2.975厘計，每月供款增加667元至21,013元，年內兩度加P，每月供款合共增1,257元。

信置副主席黃光日前則表示，政府放寬入境檢疫已有助支持樓市平穩發展，即使本港再上調最優惠利率，對市場影響亦有限。他指出：「很多朋友已經預期(香港)未來加兩次息，很多因素已屬預期之內，首先香港加息步伐沒有美國那麼快，其次是香港息率處於歷史較低水平，第三是失業率由5.8%回落至約3%，第四是大家都看到『0+3』入境檢疫措施(實施)差不多1個月，看到商場及餐廳、餐飲業，氣氛都有好轉。」

## 受累股災加息 CCL逾4年半新低

香港文匯報訊(記者 黎梓田)反映二手樓市的中原城市領先指數CCL連跌3周，最新報168.21點，按周跌0.17%，指數見逾4年半新低，重返2018年2月水平。分析指出，負面因素持續發酵，CCL預料年底前下試160點水平，即較現時再跌5.13%。

### 年底前或再跌5.13%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，持續加息，樓價持續下跌，CCL連跌3周共1.41%，指數繼續尋底，估計年底前將見160點，即較現時再跌8.21點或5.13%。本月24日股市暴瀉逾千點，同期拆息向升，對樓價的影響將於11月下旬公布的CCL開始反映。

受利率上升因素影響，中小型住宅樓價跌幅較豪宅明顯，以致中小型單位與大型單位的差距逐步拉闊。今年7月美國第四度加息後，中小型單位指數由174.24點跌至166.81點，近9周累跌4.26%。同期大型單位指數由176.59點降至175.14點，僅跌0.82%。兩個指數差距由2.35點持續拉闊到現時的8.33點，相差接近10點。利率續升，預期中小型單位指數持續下調，與大型單位指數距離擴大到接近15點。

四區方面，九龍樓價指數報159.32點，按周跌1.29%。港島報170.68點，跌0.54%。新界東報179.78點，升1.22%。新界西報161.29點，升1.21%。

## 理性討論：應否再推空置稅？

### 特稿

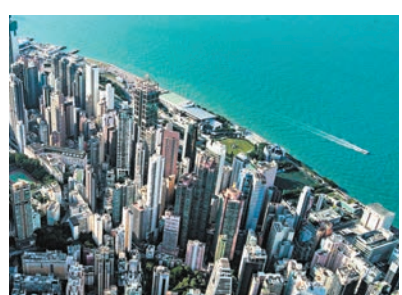
新盤現樓貨尾量升至近1.5萬伙，較2018年政府提出「一手樓空置稅」時約9,000伙，大增6,000伙或67%。那麼，此刻應否再推空置稅？又會對市場產生怎樣影響？

「一手樓空置稅」是時任特首林鄭月娥於2018年提出的「樓市六招」之一。具體內容包括修訂差餉條例，發展商須每年申報發售入伙紙12個月或以上的一手樓盤之單位狀況，如有單位落成後未售出，並在過去12個月當中超過半年沒租出，便須徵收相等於應課差餉租值兩倍的額外差餉，相當於樓價5%。

### 當年打擊「啣牙膏」式賣樓

當初提議新盤空置稅的原意，是希望增加發展商「惜售」成本，減低單位落成後「不租不賣」的誘因。顯然當局是注意到當時「啣牙膏」式賣樓，甚至「封盤」等現象，希望透過政策讓落成單位盡早釋出，以增加供應及壓抑樓價。

政府2019年9月中將空置稅刊憲，不出所料引起地產商強烈反對。地產建設商會曾向政府提出建議，由獲發入伙紙達1年的一手私宅單位，改為以



◆今日香港經濟及面對的環球大環境，與2018年有天淵之別。資料圖片

發出滿意紙或建築承諾後18個月至24個月計算。同時，又建議把住宅物業分為兩大類別，面積較大單位(900方呎以上)可獲較長的寬限期，理由是豪宅與民生並沒關係，但政府企硬。

不過，政府最終在2020年10月撤回空置稅修例草案。回顧空置稅由公布至擱置前的兩年多，地產商亦變招應對，如將現樓項目暫改為服務式住宅出租，亦有不少發展商向買家推出先住後付及超長交收期來促銷現樓單位。

雖然方案撤回，但政府一直指措施仍放在枱面，至今年中，財政司司長陳茂波被問到相關議題時，仍表示不排除「有需要時會做應該做的事」。不過，今年8月行政長官李家超則表明空置稅並非本屆政府優先考慮的政策。值得注意的是，李家超當時亦同

時用頗多篇幅提及土地供應藍圖，反映政府早對「重奪土地供應主導權」有信心，今後可透過主動增加土地甚至增加資助房屋來達至壓抑樓價、加快上樓等目標。

### 世界已大變 或需反手減辣

理性回顧2018年，本港當時確深陷土地供應不足困擾，加諸當時地產商「啣牙膏」式賣樓令社會頗有怨言，實有修例的必要。回到今天，政府已落實通過多種渠道增加土地供應，雖然中短期而言供應仍然存在緊張，但跌市下市民買樓意慾下降，再推出空置稅的誘因，肯定不如當年緊迫。

再者，今日的香港經濟及面對的環球大環境，與2018年時可謂天淵之別，世紀疫症肆虐、美國持續大幅加息、地緣局勢立立亂、全球經濟衰退及香港股市樓市下挫……環境說有多壞就有多壞，政府若再推一手樓空置稅，肯定會加劇樓市跌勢甚至崩盤。雖然有人會為執平貨叫好，但想像市民身家大蒸發、滿街負債、銀行壞賬激增……甚至會賠上香港整體經濟，後果也十分可怕。目前正值復甦經濟之時，政府說不定正在考慮——減辣？！

香港文匯報記者 顏倫樂